最高法院民事判決

108年度台再字第3號

再審原告　友嘉科技股份有限公司

法定代理人　李以專

訴訟代理人　林樹旺律師

　　莊志成律師

再審被告　陳佳鎮

訴訟代理人　傅金圳律師

　　陳萬發律師

上列當事人間請求確認優先承買權不存在等事件，再審原告對於中華民國107年6月27日本院判決（106年度台上字第1622號），提起再審之訴，本院判決如下：

主　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

理　由

本件再審原告主張本院106年度台上字第1622號判決關於維持前訴訟程序臺灣高等法院104年度重上字第593號第二審判決（下稱第二審判決）確認再審原告對於臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）102年度司執助金字第299號強制執行事件（下稱執行事件）所拍賣如該判決附表（下稱附表）一、二所示不動產（共31筆土地、9筆建物，下稱系爭不動產）之優先承買權不存在部分（下稱原確定判決），有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之情形，對之提起再審之訴，係以：伊與訴外人即執行債務人友力工業股份有限公司（下稱友力公司）就附表一編號16至21所示桃園市○○區○○段000，000、000、000、000、000地號等6筆土地（下稱系爭6筆土地）原即訂有租賃契約，供為建廠使用，租約第7條約定租期屆滿日前1年，任一方無終止租賃契約通知，則從租約期滿之日起算，依原租約條件自動展延1次，展延5年，無待於新租約之書面簽立。既約定為供建廠使用，系爭租約應得使用至廠房消滅時，不因租期屆滿而中斷。伊與友力公司於民國100年5月27日簽訂租期自100年6月1日起算5年並經公證之新

租約，係履行上開約定，非民法第451條規定之租約默示更新。況執行債權人或執行法院並未除去伊之基地租賃關係，拍賣公告註明伊就系爭6筆土地有優先承買權，係承認其就系爭不動產存有租賃關係。又友力公司於租約期限屆滿後，對其繼續使用土地，未為反對之意思表示，亦得生不定期繼續租約效果。又執行法院於拍賣公告註明「系爭6筆土地拍定後不點交，伊基於租地建屋，有優先承買權。優先承買權人行使優先承買權時，拍定人不得拒絕」。是執行債務人、債權人及再審被告均應受此條件之拘束。且因有此條件，將使應買人減少，投標價格降低；伊雖有承購之意願，因之未參與標買。再審被告藉由原確定判決推翻其所承諾之應買條件，除獲有價差之不法利益，使伊權益受損，且嚴重損害執行債務人及債權人之權利，而違反誠信原則。又因伊行使優先承買權，執行程序停止，再審被告未繳納投標價金，執行法院亦未發給權利移轉證書，再審被告即未取得拍賣標的所有權，尤難指其為強制執行法第51條第2項規定之債權人。是原確定判決顯有違背民法第451條、強制執行法第51條第2項規定及違反誠信原則，有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由等語，為其論據。

按民事訴訟法第496條第1項第1 款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或本院尚有效之判例顯然違反，或消極的不適用法規，顯然影響判決者而言。且第三審為法律審，其所為判決，以第二審判決所確定之事實為基礎，故上開規定所謂適用法規顯有錯誤，對第三審判決言，應以該判決依據第二審判決所確定之事實而為之法律上判斷，有適用法規顯有錯誤之情形為限。查第二審判決以：友力公司所有系爭不動產，於97年11月5日遭查封，嗣桃園地院以系爭執行事件拍賣系爭不動產，於103年12月24日由再審被告拍定。再審原告於同年月25日具狀表示欲優先承買及一併承買系爭不動產，並於104年1月8 日具狀向桃園地院陳報買受之標的物及價額。再審原告前就系爭6 筆土地與友力公司簽訂租約，嗣於租期屆滿前之100年5月27日復訂定租期自

同年6月1日起算5 年之租約，乃友力公司於系爭不動產遭查封後，未得執行法院允許，就系爭6 筆土地與再審原告簽訂租約，有礙執行效果，依強制執行法第51條第2項、第78 條規定對於債權人與拍定人即再審被告不生效力，再審原告不得主張對系爭6 筆土地，有民法第426條之2、土地法第104 條規定之承租人優先承買權。系爭拍賣公告僅為執行法院基於職權單方面於拍賣公告附註本次拍賣行使優先承買權之條件，並非執行法院代友力公司與再審原告另行合意成立意定優先購買權，再審原告對於系爭不動產，均無優先承買權等詞，因以確認再審原告對於系爭不動產之優先承買權及一併承買權不存在，原確定判決認其認事用法均無不當，予以維持，而駁回再審原告之第三審上訴。

按強制執行程序旨在滿足債權，故對於實現此目的有所妨礙之行為均應予排除，始足以貫徹強制執行之效果。強制執行法第51條第2 項規定：實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。所謂之「債權人」，解釋上包含拍定人在內，除為貫徹查封之公信力，且若拍定人不能主張債務人違反查封效力之行為對其不生效力，勢必影響投標意願，以致損害債權人及債務人之權益。況不動產經查封後，依同法第78條規定，債務人對該不動產之管理或使用收益權即受限制，於經執行法院允許時，其得使用收益或出租等管理行為，亦僅至拍定時為止，遑論未經執行法院允許而為之出租，是縱執行法院將是項查封後出租之事實記載於拍賣公告，拍定人主張該租約對其不生效力，要無違背誠信原則可言。再審原告與友力公司簽訂之租約既於查封之後，拍定人即再審被告自得主張對其不生效力，原確定判決因以駁回再審原告之上訴，自難謂為適用法規顯有錯誤。再審論旨，指摘原確定判決有該再審事由，聲明廢棄，非有理由。至再審原告依民事訴訟法第496條第1項第13款提起再審之訴部分，另由本院以裁定移送臺灣高等法院，併予敘明。

據上論結，本件再審之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　25　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　彭　昭　芬

法官　蘇　芹　英

法官　周　舒　雁

法官　袁　靜　文

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　3　　日